

Tribunale di Bergamo
Amministrazione Giudiziaria n. 532/2021 SIEP
GIP: Dott. LUCA BONIFACIO
Amministratore Giudiziario: Dott.ssa Mariella Spada

AVVISO DI VENDITA
MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
www.astebook.it
2° esperimento

L'Amministratore Giudiziario

vista l'autorizzazione del GIP alla vendita del compendio immobiliare

REGOLA

la vendita degli immobili di pertinenza della procedura in epigrafe e come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, con le seguenti modalità e condizioni:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Localizzazione e descrizione generale

Nel Comune di SANTA TERESA DI GALLURA (SS), via Don Francesco Tedde.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare chiamato "Borgo dei Mirti" è ubicata nella zona sud del territorio del Comune, lungo la strada statale SS133bis (via Nazionale), nelle vicinanze del Porto e a circa 1,5 km dal centro del paese.

Il complesso è costituito da 6 palazzine ad uso residenziale immerse nel verde tra cui il "Residence Olivastrì" e il "Residence Mirti", che insieme ad altri 4 corpi di fabbrica, costituiscono il "Borgo dei Mirti", compendio che offre anche un piccolo "anfiteatro" come polo di aggregazione, due piscine scoperte ad uso delle unità abitative, parcheggi a raso e autorimesse interrate.

I corpi di fabbrica constano di tre piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine ed autorimesse. L'accesso per ciascuna unità avviene dagli spazi comuni oppure attraverso i corpi scala per i piani primo e secondo.

LOTTO 1+3 (appartamento e autorimessa)

Descrizione

Appartamento al piano terra del fabbricato condominiale "Residence Olivastrì", via Don Francesco Tedde n. 22, con annesso due porzioni di corte esclusiva di pertinenza di circa 67 mq complessivi (una antistante con

portico ed una retrostante). L'immobile di circa 54 mq è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e bagno.

L'accesso avviene attraverso un cancelletto che conduce al giardino privato antistante, indi si accede all'unità attraverso la porta finestra che affaccia sulla loggia.

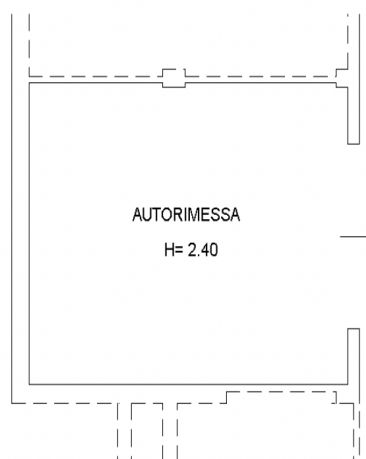
L'unità presenta un discreto stato manutentivo e risulta conforme alla planimetri e ai titoli edilizi.

Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato condominiale . L'accesso avviene attraverso la rampa e il corsello comuni al sub. 27.

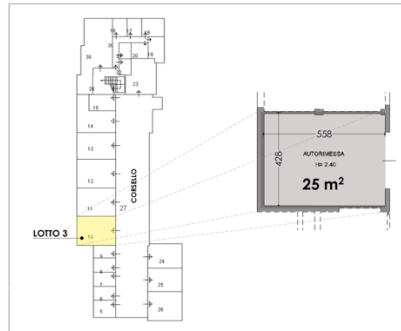
Identificazione catastale

Appartamento: foglio 2, mappale 2883, subalterno 40, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile)

Autorimessa : foglio 2, mappale 2883, sub 10, cat. C/6 , cl. 1, consistenza 24 m², sup. cat. 27 m²



PIANO S1



Si precisa che:

- il tutto è meglio descritto nella relazione di stima pubblicata sui portali in séguito indicati, il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- **l'immobile risulta occupato con valido titolo in via transitoria, ma diverrà libero al rogito;**
- atto di trasferimento: dopo verifica dell'autorità giudiziaria (carichi pendenti e casellario) si potrà procedere con la fissazione dell'atto;
- l'immobile ad oggi è confiscato definitivamente ed il relativo dissequestro verrà richiesto a seguito dell'aggiudicazione e del saldo prezzo, dopo la stipula dell'atto di trasferimento;
- **la vendita dei beni non è soggetta ad IVA;**
- all'acquirente competeranno, in ogni caso, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei lotti di cui sopra;

VALORE PERIZIA: euro 142.740,00 + euro 25.500,00= euro 168.240,00

PREZZO BASE: euro 143.000,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 143.000,00

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

CAUZIONE (infruttifera): pari almeno al 10% del prezzo offerto

IBAN IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57

Beneficiario: Astebook S.r.l.

Causale: "A.G. 532/2021- LOTTO 1+3"

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i **DIRITTI D'ASTA** - sul valore di aggiudicazione - nella misura del 5% (oltre IVA 22%), con un minimo garantito di € 500,00 (oltre IVA), da pagarsi nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara).

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Commissionaria il cui iban verrà indicato in apposita Nota pro forma inviata successivamente all'aggiudicazione.

1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito www.astebook.it , www.astebookfallcoaste.it .

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; L'esistenza pertanto di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del/dei bene/i, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata lettura del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati.

- **Tutte le spese, oneri e imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.**

2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal 12 MAGGIO 2026 (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 26 GIUGNO 2026 entro le ore 16:00.**

La gara avrà inizio il giorno 30 GIUGNO 2026, a séguito della validazione delle offerte ritenute conformi, **dalle ore 9:00 alle ore 12:00.**

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di deposito .

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- Registrarsi sul portale www.astebook.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;
- Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando **"INVIA OFFERTA"**, dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo di **"REGISTRA OFFERTA"**;
- Procedere al deposito cauzionale infruttifero a mezzo bonifico bancario, di un importo non inferiore al 10% dell'offerta formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita.
- Allegare all'offerta la seguente documentazione :

- copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- distinta della cauzione (i.e. contabile di avvenuto bonifico);
- l'autodichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito www.astebook.it) in sostituzione delle certificazioni rilasciate dalla P.A.;
- avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima pagina a titolo di dichiarazione e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

4. TERMINE e CONTENUTO DELL' OFFERTA E MODALITA' VERSAMENTO CAUZIONE

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 16:00 (sedici) del giorno 26 GIUGNO 2026.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

- **se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero; coniugato; unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016; stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- **se l'offerente è coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- **se il soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; Nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- **se l'offerta è formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- **se il soggetto offerente è persona giuridica:**

- l'indicazione di ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- l'indicazione delle generalità complete (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale) del soggetto che ha sottoscritto l'offerta;
- visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data fissata per la vendita;
- se l'offerta è sottoscritta da soggetto che necessita di apposito conferimento di poteri, l'indicazione della fonte da cui derivano i poteri esercitati (procura notarile, delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ecc.) e copia del relativo atto dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta d'identità valida.
- in caso di **offerta per società da nominare, pdf della riserva di nomina**, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente, opzione valida solo per società finanziarie (Leasing); lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) al seguente indirizzo aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'offerente.
- in caso di **offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, pdf della riserva di nomina, che l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art.571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale al seguente indirizzo aste@pec.astebook.it. In difetto di comunicazione l'aggiudicazione si consoliderà in capo al procuratore legale;
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di **titolari di ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche, che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per le fattispecie di presentazione di offerta con riserva di nomina.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- *perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;*
- *non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;*
- *se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.*

5. PRECISAZIONE SUL VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

Il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione deve:

- risultare intestato al soggetto offerente;
- in fase di registrazione deve obbligatoriamente essere indicato come IBAN per la restituzione della cauzione.

In caso di non aggiudicazione quindi il 10 % versato non potrà essere restituito su un conto corrente **diverso e non appartenente all'offerente.**

6. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 30 GIUGNO 2026 secondo gli orari indicati al punto 2.

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà

7

comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo ⁽¹⁾ ;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.

Extension Time: se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta, il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extratime, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

7. AGGIUDICAZIONE

7.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige ed invia all'Amministratore Giudiziario apposito REPORT dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione ai partecipanti non aggiudicatari, entro 7 (sette) giorni lavorativi, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario dedotti € 20,00 per spese di gestione (bolli e spese vive) sul conto corrente indicato nel modulo offerta.

¹) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara

8. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il pagamento rateale NON è ammesso, restando però in facoltà dell'aggiudicatario mutuare anche l'intera somma.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Astebook Srl il cui IBAN è :

IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57

Beneficiario: ASTEBOOK S.R.L.

Causale: "A.G. 532/2021- SALDO PREZZO LOTTO 1+3"

Il pagamento tramite bonifico sarà ritenuto in termini solo se risulterà accreditato entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di multa e l'Ill.mo Sig. GIP, lo condannerà (di cui all'art. 587 C.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

9. ATTO DI TRASFERIMENTO

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta (oltre relativa IVA), potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento del Lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo **studio notarile che verrà comunicato dall'Amministratore Giudiziario.**

Le spese, le imposte, gli oneri e le competenze connesse all'atto notarile saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione.

L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28

febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

10. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Bergamo.

11. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	www.astebook.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.astebook.fallcoaste.it *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	www.immobiliare.it	
Pubblicazione sito	www.casa.it	
Pubblicazione sito	www.idealista.it	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 giorni.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

12. ASSISTENZA E VISITE

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare ASTEBOOK SRL al numero 351.5799078 e/o 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo immobiliare@astebook.com.

ASTEBOOK S.R.L. fornisce presso la propria sede in Barzanò (LC), Via L. Da Vinci n. 48, anche un SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astebook.it

Le richieste di sopralluogo e di documentazione relativa all'immobile dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro il 17/06/2026 ore 12:00

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Bergamo, 12 Maggio 2026

L'Amministratore Giudiziario
Dott. ssa Mariella Spada